

Włodzimierz Mielczarek*

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "OGNIWO" W ŁODZI

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi¹ staje się coraz ważniejszym zagadnieniem w całokształcie działalności różnego typu spółdzielni budownictwa mieszkaniowego. Na ten stan rzeczy wpływa konieczność przeciwdziałania postępującemu procesowi dekapitalizacji substancji mieszkaniowej, który wynika zarówno z faktu zużywania się tej substancji, jak też z braku lub niedostatecznego poziomu nakładów kierowanych na odtworzenie jej zużycia².

Brak odpowiednich nakładów na odtworzenie zużycia budownictwa mieszkaniowego jest wynikiem różnych przyczyn, (m. in. błędy i zaniedbania w gospodarce remontowej i eksploatacyjnej, brak środków finansowych na odtworzenie zużycia wynikający z polityki czynszowej oraz złej gospodarki), które wszakże wynikały z prowadzenia określonej polityki gospodarczej nadającej preferencje działalności rozwojowej.

* Dr, adiunkt w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji UŁ.

¹ Na pojęcie gospodarki zasobami mieszkaniowymi składają się zagadnienia organizacyjne, techniczne i ekonomiczne związane z: eksploatacją zasobów mieszkaniowych, utrzymaniem zasobów w należyłym stanie technicznym, modernizacją zasobów mieszkaniowych.

² E. Kucharska-Słasia, Utrzymanie starych zasobów mieszkaniowych, Biuletyn Informacyjny "Użytkowanie, Konserwacja, Remonty" 1984, nr 4-5, a także inne prace tej autorki oraz A. Borowicza, Z. Prochowskiego, S. Wieteski, J. Walewicza i W. Mielczarka zamieszczone we wcześniejszych opracowaniach Zespołu ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej UŁ. (patrz Zeszyty Naukowe UŁ i Acta Universitatis Lodzensis).

Kwestie teoretyczne związane z funkcjonowaniem gospodarki zasobami mieszkaniowymi były szeroko omawiane w literaturze (m. in. przez wymienionych wyżej autorów), stąd też cel naszego opracowania sprowadza się do oceny funkcjonowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej "Ogniwo" w Łodzi, w latach 1981-1984. Zważywszy, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa "Ogniwo" prowadzi swą działalność w specyficznych warunkach (zasoby mieszkaniowe charakteryzuje stosunkowo duże rozproszenie), badania mogą dać interesujące wnioski w aspekcie porównań z innymi spółdzielniami odnośnie do czynników wpływających na wysokość kosztów eksploatacji zasobami mieszkaniowymi³.

1. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych SM "Ogniwo" w Łodzi

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Ogniwo" jest pierwszą łódzką spółdzielnią mieszkaniową powstałą 1922 r., która jednakże przed II wojną światową wybudowała zaledwie jeden budynek. Po zakończeniu II wojny światowej, Spółdzielnia rozpoczęła ponownie swą działalność, która do 1954 r. organizowała się jednak wyłącznie do eksploatacji wzniesionego przed II wojną światową budynku. W 1954 r. dokonano zmiany w statucie spółdzielni, umożliwiającej jej prowadzenie działalności rozwojowej, wyrazem czego było oddanie do użytku w 1958 r. drugiego budynku oraz rozpoczęcie realizacji osiedla "Kopcińskiego-Nowa" składającego się z czterech budynków mieszkalnych.

Zasoby mieszkaniowe (ich wielkość, lokalizacja, wiek, wysokość i rodzaj zabudowy) wpływają w oczywisty sposób na koszty ich eksploatacji. Przedstawmy zatem ich charakterystykę.

W 1984 r. SM "Ogniwo" administrowała 67 budynków mieszkalnych znajdujących się we wszystkich dzielnicach miasta, a stan tych zasobów obrazują dane zawarte w tab. 1.

Jak wynika z danych zawartych w tab. 1, w spółdzielni utworzone zostały trzy administracje osiedlowe dla osiedli: "Żubardź", "Rozproszone", "Górna".

³ Artykuł jest kontynuacją podobnego typu badań przeprowadzonych przez autora w spółdzielniach mieszkaniowych "Osiedle Młodych" i "Teofilów" w Łodzi.

T a b e l a 1

Stan zasobów mieszkaniowych w SM "Ogniwo" w Łodzi
w 1984 r.

Ośiedle	Liczba budyneków	Powierzchnia użytkowa ² ogółem w m ²	Liczba mieszkań	Liczba mieszkańców
Żubardź	24	67 020	1 448	4 356
Rozproszone	21	44 616	862	2 558
Górna	22	74 765	1 504	4 625
Ogółem	67	186 401	3 814	11 539

Ź r ó d ł o: Dane SM "Ogniwo" w Łodzi.

Ośiedle "Żubardź" zlokalizowane jest w rejonie ulic: Limanowskiego, Obornicka, Lutomierska, Klonowa i Hipoteczna. W skład ośiedla wchodzi 24 budynki (w tym jeden pawilon handlowy) o łącznej powierzchni użytkowej 67 020 m².

Ośiedle "Górna" składa się z dwóch zespołów mieszkaniowych: pierwszy - w rejonie ulic Chelmońskiego i Dąbrowskiego, drugi - w rejonie ulic Dąbrowskiego, Felińskiego, Anczyca, Zapolskiej i Rydla. Ośiedle liczy 22 budynki (w tym również 1 pawilon handlowy) o łącznej powierzchni użytkowej 74 765 m².

Ośiedle "Rozproszone" składa się z 21 budynków o powierzchni użytkowej 44 616 m². Budynki te znajdują się w czterech różnych dzielnicach Łodzi⁴.

Załączone dane pozwalają jednocześnie przypuszczać, iż lokalizacja poszczególnych osiedli tworzących SM "Ogniwo", a także rodzaj zabudowy (zabudowa rozproszona) nie są czynnikami wpływającymi korzystnie na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni. Pomimo bowiem niewielkich rozmiarów SM "Ogniwo"⁵, a więc czynnika ułatwiającego organizację pracy, rozproszenie substancji mieszkaniowej powodować musi wzrost wydatków na tę sferę dzia-

⁴ Są to niewielkie osiedla, przy czym typowym osiedlem jest w zasadzie tylko osiedle "Żubardź", zaś pozostałe jednostki administracyjne (zwłaszcza osiedle "Rozproszone") tylko umownie noszą taką nazwę - ze względu na znaczny stopień rozrzucenia budynków mieszkalnych na całym obszarze miasta oraz niewielką skalę wielkości zasobów mieszkaniowych.

⁵ SM "Ogniwo" należy, obok SM "Czerwony Rynek" do najmniejszych łódzkich spółdzielni.

łałości Spółdzielni (większe zatrudnienie w administracji spółdzielni i obsłudze mieszkańców, wyższe wydatki na transport ludzi i materiałów itp.).

Obok wielkości zasobów mieszkaniowych i ich lokalizacji, na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ma wpływ wiek budynków. Dane zawarte w tab. 2 przedstawiają charakterystykę zasobów SM "Ogniwo" pod względem długości okresu ich eksploatacji.

T a b e l a 2

Długość okresu eksploatacji
zasobów mieszkaniowych w SM "Ogniwo" w Łodzi
(stan na 31.12.1985 r.)

Rok oddania budynku do eksploatacji	Okres eksploatacji w latach	Liczba budynków
1928	58	1
1959	27	2
1960	26	3
1961	25	1
1963	23	2
1966	20	1
1967	19	2
1969	17	1
1970	16	2
1971	15	3
1972	14	3
1973	13	9
1974	12	5
1975	11	5
1976	10	10
1977	9	9
1978	8	3
1979	7	3
1980	6	2
Razem	x	67

Ź r ó d ł o: Dane SM "Ogniwo" w Łodzi.

Na podstawie danych zawartych w tab. 2, obliczono średni wiek budynków mieszkalnych (średnia ważona). Wynosi on 13,9 roku. Świadczy on o "młodości" zasobów mieszkaniowych administrowanych przez spółdzielnię, co jest korzystną sytuacją z punktu widzenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Im bowiem młodsze zasoby mieszkaniowe, tym mniejsze nakłady w sferze eksploatacji⁶.

W wypadku SM "Ogniwo" stosunkowo młodemu wiekowi zasobów towarzyszy dość duże zróżnicowanie w zakresie technologii, w jakich zostały zrealizowane budynki mieszkalne. W przybliżeniu ok. 22% wszystkich budynków (15 budynków) zrealizowano metodą tradycyjną. Budynki wzniesione w technologiach tradycyjnych są jednocześnie najstarszymi budynkami eksploatowanymi w Spółdzielni. Ten stan rzeczy zdaje się sugerować konieczność wyższych nakładów na eksploatację bieżącą oraz remonty i modernizację, bowiem budynki mieszkalne zrealizowane w technologiach tradycyjnych wymagają większych nakładów na ich utrzymanie (konieczność rozbudowy zaplecza konserwacyjno-remontowego, szerszego i bardziej różnorodnego zaopatrzenia w niezbędne środki i materiały).

Wysokość zabudowy, to kolejny czynnik wpływający na koszty eksploatacji budynków mieszkalnych. Jak wynika z danych SM "Ogniwo" 29 budynków (43% z ogółu budynków administrowanych przez Spółdzielnię) to budynki 11-kondygnacyjne. Tak duży odsetek budynków średniowysokich nie jest zjawiskiem zbyt korzystnym dla Spółdzielni. Budynki średniowysokie wyposażone w pewne urządzenia techniczne (dźwigi, hydrofary, zsypy) wymagają większych nakładów niezbędnych do ich właściwej eksploatacji niż budynki niższe.

Niekorzystnie dla Spółdzielni przedstawia się także sytuacja w zakresie relacji powierzchni użytkowej mieszkań do powierzchni płaszczyzn zewnętrznych budynków (elewacji i pokrycia dachowego). Im większy jest udział powierzchni użytkowej mieszkań, tym mniejsze powinny być (przy pozostałych czynnikach jednakowych) koszty eksploatacji. Płaszczyzny zewnętrzne budynku najłatwiej bowiem ulegają niszczeniu, a ponadto ich duży udział powoduje konieczność wzrostu nakładów na wybudowanie i eksploatację układu ogrzew-

⁶ Pewne zróżnicowanie wiekowe (i budynek wybudowany przed wojną i kilka na przełomie lat pięćdziesiątych i sześćdziesiątych), zjawisko niekorzystne z punktu widzenia kosztów eksploatacji, nie jest zbyt duże, by mogło w istotny sposób wpływać na wielkość nakładów wydatkowanych w sferze eksploatacji.

czego budynku. Niekorzystne w tym aspekcie relacje mają miejsce wtedy, kiedy budynek składa się z małej ilości klatek schodowych. W SM "Ogniwo" budynki jedno- i dwuklatkowe stanowią ok. 54% ogółu budynków, co stanowi wyraźne potwierdzenie niekorzystnej sytuacji w opisanym wyżej dziedzinie.

Dokonana w niniejszym punkcie charakterystyka zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wydaje się sugerować, iż gospodarka tymi zasobami nasuwa szereg różnorodnej natury kłopotów. Stan zasobów Spółdzielni, ich rodzaj i lokalizacja wymaga bowiem specyficznych rozwiązań organizacyjnych, co wywiera niewątpliwie wpływ na wzrost wydatków związanych z eksploatacją tych zasobów. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni (przenoszone na jednostkę powierzchni) powinny zatem kształtować się na wyższym poziomie niż w innych spółdzielniach. Tezę tę będziemy chcieli zweryfikować.

2. Bieżąca eksploatacja zasobów mieszkaniowych

Działania mające na celu zapewnienie mieszkańcom Spółdzielni należytych warunków do korzystania z mieszkania, budynku oraz jego najbliższego otoczenia należące do obowiązków administracji i obsługi Spółdzielni, nazywamy bieżącą eksploatacją zasobów mieszkaniowych, a składają się nań działania związane z tzw. działalnością podstawową i pomocniczą⁷.

Ocenę działalności tej stery Spółdzielni można przeprowadzić z kilku punktów widzenia. Nas interesować będą ekonomiczne skutki działań w zakresie bieżącej eksploatacji zasobów mieszkaniowych, które ocenimy w oparciu o analizę jej kosztów, będącą naszym zdaniem najbardziej przydatną w tym wypadku metodą analityczną.

⁷ Działalność podstawowa obejmuje: przyjmowanie do eksploatacji wraz ze związaną z nimi infrastrukturą, sprawowanie nadzoru technicznego nad budynkami, sprawowanie opieki nad zielenią, utrzymanie czystości i porządku, kontrola stanu BHP w budynkach i ich otoczeniu, zapewnienie możliwości korzystania przez mieszkańców z usług komunalnych (woda, kanalizacja, wywóz nieczystości), obsługa administracyjna mieszkańców. Działalność pomocnicza jest prowadzona w sytuacji, gdy warunki techniczne stwarzają mieszkańcom możliwość korzystania z takich urządzeń jak: centralne ogrzewanie,

Zestawienie liczbowe zawarte w tab. 3 przedstawia kształtowanie się kosztów związanych z działalnością podstawową w SM "Ogniwo" w latach 1981-1984.

Dane tab. 3. wskazują na ogromny wzrost kosztów w analizowanym okresie przypadających na m^2 p.u. w tej Spółdzielni. Wzrost ten dotyczył wszystkich rodzajów kosztów, które ogólnie biorąc wzrosły w 1984 r. o 353,0%. Wzrost ogólnego poziomu kosztów eksploatacji przypadających na m^2 p.u. był w znacznym stopniu spowodowany wzrostem kosztów w zakresie eksploatacji podstawowej oraz pomocniczej (w strukturze kosztów nie zaszły wyraźne zmiany). Wzrostowi kosztów towarzyszył także wzrost dochodów osiągany głównie poprzez wzrost czynszów i dotacji. Wzrost ten w analizowanym okresie wynosił jednak zaledwie 187,5%⁸, nic więc dziwnego, że wynik finansowy uległ w tej sytuacji pogorszeniu o 183,2%.

Interesujące wnioski można wyciągnąć z porównania danych zawartych w tab. 3 z danymi tab. 4, charakteryzującej średnie koszty bieżącej działalności eksploatacyjnej spółdzielni mieszkaniowych działających w województwie miejskim łódzkim.

Analiza danych zawartych w tab. 3 i 4 wskazuje, że ogólny poziom kosztów przypadających na m^2 p.u., jest w SM "Ogniwo" wyraźnie wyższy niż w WSM. Wskaźniki poziomu kosztów w SM "Ogniwo" są wyższe w obydwu zakresach gospodarki zasobami mieszkaniowymi (podstawowej i pomocniczej), aczkolwiek z tego powodu dynamika wzrostu kosztów jest w SM "Ogniwo" nieco mniejsza niż w WSM.

Niezbędne jest także ocenić sytuację w SM "Ogniwo" w zakresie wypracowania dochodów własnych. Są one w przeliczeniu na m^2 p.u. zasobów niższe niż średnie w spółdzielniach WSM, przy jednocześnie wyższej skali dotacji.

Znacznie wyższy poziom kosztów w SM "Ogniwo" (względem WSM), przy jednoczesnych niższych dochodach tej Spółdzielni powoduje, że pomimo dużych dotacji kierowanych doń przez państwo, wynik finansowy jest w niej znacznie mniej korzystny niż w innych spółdziel-

centralne dostarczanie ciepłej wody czy dźwigi. Ponieważ tego rodzaju urządzenia nie wszędzie występują, są one w statystyce wyodrębnione mimo bezpośredniego związku z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

⁸ Głównym czynnikiem wzrostu dochodów Spółdzielni był w tym okresie wzrost dotacji, który wyniósł 1427,1%.

T a b e l a 3

Koszty bieżącej działalności eksploatacyjnej oraz źródła jej finansowania
w SM "Ogniwo" w latach 1981-1984 (ceny bieżące)

Wyszczególnienie	Koszty jednostkowe w zł/m ² p.u.				Struktura procentowa (1981 = 100)		
	1981	1982	1983	1984	1982	1983	1984
Działalność podstawowa	85,47	158,59	237,21	287,07	185,5	277,5	335,87
Działalność pomocnicza:							
koszty central. ogrzew.							
a) z kotłowni własnych	58,79	296,51	351,54	590,17	504,3	597,1	1 003,9
b) z kotłowni obcych	71,14	150,79	165,52	200,45	212,0	232,7	281,8
koszty ciepłej wody	55,62	108,74	102,29	144,77	195,5	183,9	260,3
koszty dźwigów	15,76	43,20	54,68	57,18	274,1	346,9	362,8
Razem koszty	183,13	426,24	521,53	646,38	232,7	284,8	353,0
Dotacje	24,52	224,62	283,33	349,93	916,1	1 155,5	1 427,1
Dochody	137,61	185,06	210,90	257,98	132,3	153,2	187,5
Wynik finansowy	-21,00	-19,56	-27,33	-38,47	+6,9	-130,1	-183,2

Ź r ó d ł o: Opracowanie własne na podstawie danych SM "Ogniwo".

T a b e l a 4

Koszty bieżącej działalności eksploatacyjnej w Wojewódzkiej
Spółdzielni Mieszkaniowej (WSM) w Łodzi w latach 1980-1984

Wyszczególnienie	Koszty jednostkowe w zł/m ² p.u.				Struktura procentowa (1981 = 100)		
	1981	1982	1983	1984	1982	1983	1984
Działalność podstawowa	77,8	145,5	197,5	272,6	200,7	272,4	375,0
Działalność pomocnicza:							
koszty centr. ogrzewania	68,4	109,8	179,9	214,8	290,2	307,5	367,2
koszty ciepłej wody	28,4	91,4	94,9	129,4	334,8	347,6	474,0
koszty dźwigów	25,4	45,9	50,2	48,5	181,4	181,4	191,7
Razem koszty	169,8	316,5	481,5	628,2	188,2	286,3	373,5
Dotacja	32,5	215,1	264,3	368,6	661,8	813,2	1 134,1
Dochody	132,2	196,3	231,2	255,2	148,5	161,3	193,0
Wynik finansowy	-3,5	+1,3	-4,0	-4,5	+480,0	-114,3	-128,6

Ź r ó d ł o: Obliczenia własne na podstawie danych WSM w Łodzi zawartych w materiałach sprawozdawczych.

niach działających w województwie miejskim łódzkim⁹. Trudno jednoznacznie ocenić działalność Spółdzielni w tej dziedzinie. Poziom kosztów eksploatacji zależy bowiem od wielu czynników, z których nie wszystkie są zależne od Spółdzielni, a które nie zawsze dają się wyodrębnić¹⁰.

Pewne możliwości pogłębienia analizy w tym zakresie daje ocena rodzajowego układu kosztów działalności podstawowej. Dane zawarte w tab. 5 przedstawiają rodzajowy układ kosztów w SM "Ogniwo" (w przeliczeniu na m² p.u.) na tle analogicznych wielkości charakteryzujących działalność WSM.

Ze zbioru danych zawartych w tab. 5 wynika, że poziom niektórych rodzajów kosztów jest w SM "Ogniwo" wyższy niż w spółdzielniach zgrupowanych w WSM. Kosztami tymi są koszty związane z płacami, remontami i konserwacjami oraz narzutami na koszty Zarządu. Są to koszty zależne od Spółdzielni, a na ten stan rzeczy ma niewątpliwie wpływ opisany uprzednio charakter zasobów mieszkaniowych będących w dyspozycji Spółdzielni. Jest rzeczą wszakże niepokojącą, że dynamika wzrostu tych kosztów jest w SM "Ogniwo" wyższa niż w WSM, aczkolwiek skala dynamiki wzrostu jest nieporówny-

⁹ Jest rzeczą interesującą, że w SM "Ogniwo" równie silnie wzrastały koszty działalności podstawowej, jak i pomocniczej. W innych spółdzielniach działających na terenie Łodzi wzrost eksploatacji spowodowany był w omawianym okresie głównie poprzez wzrost kosztów działalności pomocniczej. Było to zrozumiałe ze względu na obserwowany w tym czasie wzrost cen i zmiany taryf usług komunalnych, na który spółdzielnia nie ma wpływu (oszczędna gospodarka w tej dziedzinie związana byłaby z koniecznością inwestowania, na co Spółdzielnia nie stać). Ten stan rzeczy, jak się wydaje, jest związany ze specyficzną strukturą zasobów mieszkaniowych, która nie jest w SM "Ogniwo" korzystna (jak staraliśmy się wcześniej wykazać) z punktu widzenia wielkości ponoszonych nakładów na ich eksploatację.

¹⁰ R. Sę k (Sytuacja ekonomiczno-finansowa spółdzielni mieszkaniowej na podstawie realizacji zadań finansowo-gospodarczych w RSM "Bawełna", Biuletyn Informacyjny "Użytkowanie, Konserwacja, remonty" 1984, nr 4-5) dzieli koszty eksploatacji podstawowej na zależne i niezależne od spółdzielni. Do kosztów zależnych zalicza: płace, materiały, inne koszty, koszty Zarządu oraz odpisy na fundusze specjalne, zaś do kosztów niezależnych od spółdzielni należą: narzuty na płace oraz koszty usług. (W płacach uwzględnia się obok wynagrodzenia za pracę także narzuty. Jest to pozycja tylko względnie od spółdzielni niezależna, a mająca istotny wpływ na poziom kosztów. Przykładowo w latach 1981-1984 narzuty na płace wzrosły około sześciokrotnie z tytułu wzrostu ubezpieczeń z 20% do 43%, rekompensat itp.).

T a b e l a 5

koszty działalności podstawowej w Spółdzielni Mieszkaniowej "Ogniwo" w Łodzi
oraz w WSM w Łodzi w układzie rodzajowym w latach 1981-1984 (ceny bieżące)

Rok	Płace i Narzuty		Materiały przedmioty trwałe i energia	Woda i kanalizacja	Wywóz śmieci	Pozostałe koszty	Remonty konserwacja oraz amortyzacja	Narzut kosztów Zarządu	Odpisy na fundusze specjalne i celowe	Koszty eksploatacji razem
	pracownicy administracyjno-techniczni	pracownicy pozostali								
1	2	3	4	4	5	6	7	8	9	10
SM "Ogniwo"										
koszty jednostkowe w zł/m. p.u.										
1981	9,86	17,09	5,41	5,18	1,17	6,54	23,68	13,88	2,66	85,47
1982	23,56	24,86	9,27	3,48	6,33	6,90	60,28	20,52	3,38	158,59
1983	24,43	30,55	9,01	39,09	9,34	12,51	80,62	27,41	4,24	237,21
1984	28,08	40,47	6,84	32,40	11,05	6,50	118,63	37,76	5,34	287,07
struktura procentowa (1981 = 100)										
1982	238,9	145,5	171,3	67,2	541,0	105,5	254,6	147,8	127,1	185,5
1983	247,8	178,7	166,5	754,6	798,3	191,3	340,4	197,5	159,4	277,5
1984	284,8	236,8	126,4	625,5	944,4	99,4	501,0	272,0	200,7	335,9

Tabela 5 (cd.)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
WSM w Łodzi										
koszty jednostkowe w zł/m p.u.										
1981	6,49	15,14	4,54	4,23	1,82	7,18	27,29	6,86	4,23	77,77
1982	10,11	22,28	13,72	4,37	8,64	8,64	63,12	7,92	5,00	143,86
1983	13,69	28,64	14,71	37,52	12,18	13,36	63,51	7,81	6,08	197,54
1984	17,23	36,92	16,87	45,75	14,05	11,59	109,57	12,40	8,24	272,62
struktura procentowa (1981 = 100)										
1982	155,8	147,2	302,9	103,3	474,7	120,3	231,3	115,4	118,2	185,0
1983	210,9	189,2	324,7	887,0	669,2	186,1	232,7	113,8	143,7	254,0
1984	265,5	243,8	372,4	1 081,6	772,0	161,4	401,5	180,7	194,8	350,5

Źródło: Obliczenia częściowo własne na podstawie źródeł podanych w tab. 3 i 4.

T a b e l a 6

Struktura procentowa kosztów działalności podstawowej w SM "Ogniwo" i WSM
w latach 1980-1984

Rok	Płace i Narzuty		Materiały przedm. nietrw. i energ.	Woda i kanali- zacja	Wywóz śmieci	Pozosta- łe ko- szty	Remonty- konser- wacja o- raz aror- tyzacja	Narzut kosztów Zarządu	Odpisy na fun- dusze specjal- ne	Koszty eksploa- tacji razem
	pracow- nicy ad- mini- stracyj- no-tech- niczni	pracow- nicy po- zostali								
SM "Ogniwo" w Łodzi										
1981	11,5	20,0	6,3	6,1	1,4	7,7	27,7	16,2	3,1	100,0
1982	14,9	15,7	5,8	2,2	4,0	4,4	38,0	12,9	2,1	100,0
1983	10,3	12,9	3,8	16,5	3,9	5,3	34,0	12,3	1,0	100,0
1984	9,8	14,1	2,4	11,3	3,8	2,3	41,3	13,2	1,8	100,0
WSM w Łodzi										
1981	8,4	19,5	5,8	5,4	2,4	9,2	35,1	8,8	5,4	100,0
1982	7,0	15,5	9,5	3,1	6,0	6,0	43,9	5,5	3,5	100,0
1983	6,9	14,5	7,4	19,0	6,2	6,8	32,2	3,9	3,1	100,0
1984	6,3	13,5	6,2	16,8	5,2	4,3	40,2	4,5	3,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w tab. 5.

walnie niższa od skali dynamiki wzrostu kosztów niezależnych od Spółdzielni (takich jak wywóz śmieci, czy też koszty wody i kanalizacji). Jak się wydaje, tylko dzięki szybkiemu wzrostowi tego rodzaju wydatków zawdzięczać można pewne korzystne zmiany zachodzące w strukturze kosztów. Przedstawione są one w tab. 6, a dane w niej zawarte pozwalają zauważyć, iż zmiany zachodzące w strukturze kosztów, mimo znacznego podobieństwa obu struktur, przebiegają we właściwym kierunku (spadek kosztów zależnych od Spółdzielni), chociaż nadal udział tych kosztów jest w SM "Ogniwo" wyższy niż w WSM.

3. Działalność spółdzielni w zakresie utrzymania zasobów w należyтым stanie technicznym

Brak metod badawczych w zakresie wyznaczenia potrzeb remontowych, kłopotów z określeniem norm nakładów na remonty, które uzależnione są od wielu czynników (cechy techniczne budynku, jakość wykonania, sposób i czas eksploatacji itp.) sprawia, że działalność spółdzielni w tym zakresie jest niezmiernie trudno ocenić. Okresowe przeglądy techniczne, będące w praktyce jedyną podstawą określania potrzeb konserwacyjno-remontowych, są w stanie zarejestrować zaledwie najbardziej elementarne potrzeby, które i tak nie są często w całości realizowane.

W rezultacie, mamy do czynienia z pogłębiającą się luką remontową (skali jej nikt jeszcze z wyżej wymienionych względów precyzyjnie nie określił) umożliwiającą proces dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych.

W analizowanym okresie same tylko minimalne potrzeby remontowe w SM "Ogniwo" wymagałyby zabezpieczenia następujących środków finansowych (ceny bieżące):

- 1981 - 5850 tys. zł,
- 1982 - 6565 tys. zł,
- 1983 - 7834 tys. zł,
- 1984 - 19 570 tys. zł.

Środki na finansowanie minimalnych w tym zakresie potrzeb pochodzą z funduszu remontowego. Można stwierdzić, iż pomimo wzrostu odpisów na fundusz remontowo-konserwacyjny (odpisy obciążają

ce m^2 p.u. są źródłem tworzenia tych funduszy), jaki miał miejsce w tym okresie w SM "Ogniwo" (odpisy wynosiły w latach 1981 i 1982 - 18 zł/ m^2 p.u., zaś w latach następnych - 25 zł/ m^2 p.u.), zgromadzone środki były dalece niewystarczające. Nigdy zatem nie byłyby wykonane skromne plany w tej dziedzinie, sprowadzające się głównie do niezbędnych prac konserwacyjnych, gdyby nie dotacje państwowe (w SM "Ogniwo" dotacje kierowane na konserwację i remonty stanowiły w latach 1981-1984 ok. 22% całości dotacji).

Wielkość nakładów bezwzględnych i w przeliczeniu na m^2 p.u. obrazują dane zawarte w tab. 7.

T a b e l a 7

Nakłady na utrzymanie stanu technicznego
zasobów mieszkaniowych w SM "Ogniwo" i WSM
w latach 1981-1984 (ceny bieżące)

Rok	Nakłady na utrzymanie stanu technicznego		Dynamika wzrostu nakładów na m ² p.u. 1980 = 100%
	tys. zł	zł/m ² p.u.	
Spółdzielnia Mieszkaniowa "Ogniwo"			
1981	15 618	83,38	100,0
1982	13 576	72,38	86,8
1983	34 178	182,22	218,5
1984	33 396	178,30	213,8
Wojewódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa			
1981	328 660	52,70	100,0
1982	447 916	59,30	112,5
1983	672 313	99,94	189,6
1984	868 623	127,16	241,3

Ź r ó d ł o: Obliczenia częściowo własne na podstawie sprawozdań SM "Ogniwo" i WSM.

Z danych tych wynika, iż wielkość nakładów (w przeliczeniu na m^2 p.u.) była w spółdzielni "Ogniwo" znacznie wyższa niż w WSM, co jest niewątpliwie wymuszone większymi potrzebami w tym zakresie w odniesieniu do posiadanych zasobów mieszkaniowych. Można by było ten stan rzeczy ocenić pozytywnie, zważywszy dodatkowo, iż plany

remontów i konserwacji były w omawianym okresie w SM "Ogniwo" konsekwentnie wykonywane i przekraczane, lecz zważywszy, iż nie znamy praktycznych potrzeb w tej dziedzinie, a także struktury rodzajowej wykonywanych prac - w obydwu porównywanych układach - wniosek taki byłby zbyt pochopny.

Nie można także takiego wniosku wyciągnąć z faktu wzrostu nakładów kierowanych na ten cel, który wynika przede wszystkim z ruchu cen na materiały i usługi oraz wzrostu płac pracowników technicznych spółdzielni. Problem ten, aby móc wyciągnąć precyzyjne wnioski, powinien być zatem wszechstronnie i dokładniej przeanalizowany pod kątem wszystkich czynników wpływających na poziom nakładów.

4. Uwagi końcowe

Dane zawarte w pracy pozwalają na sformułowanie następujących wniosków:

1. W spółdzielczości mieszkaniowej obserwuje się w ostatnich latach silny wzrost poziomu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wynikający głównie ze wzrostu cen, widoczny zwłaszcza w działalności pomocniczej.

2. Rezultatem tego stanu rzeczy, przy prowadzeniu polityki względnej stabilizacji czynszów, jest wzrost dotacji budżetowych, które przekraczają już ponad 50% wszystkich dochodów spółdzielczości mieszkaniowej.

3. Kierunek trendu obserwowanego w tym zakresie w SM "Ogniwo" nie odbiega od trendów zauważanych w skali województwa, aczkolwiek osiągnane wyniki w SM "Ogniwo" charakteryzują się gorszymi parametrami niż średnio w województwie (ogólny wskaźnik poziomu kosztów i skali dotacji jest w SM "Ogniwo" wyższy niż w województwie, przy jednocześnie mniejszym poziomie wypracowanych dochodów własnych).

4. Dane z rodzajowego układu kosztów pozwalają stwierdzić, że na niekorzystną w omawianym zakresie sytuację spółdzielni ma w dużym stopniu wpływ wysokość kosztów zależnych od spółdzielni. Trudno ocenić na ile wynika to z oddziaływania obiektywnych okoliczności (rodzaj posiadanych zasobów mieszkaniowych), a na ile ze

złej gospodarki. Zasób dostępnych danych, na których oparto opracowanie był zbyt skromny, by w pełni to wyjaśnić.

5. Z podobnych względów, trudno ocenić także działalność spółdzielni w dziedzinie utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym. Mimo bowiem wyższych nakładów kierowanych w spółdzielni na ten cel, niż w skali WSM, nie można było określić zasadności wydatków, zwłaszcza w kontekście potrzeb.

6. Zważywszy, iż członkowie spółdzielni mieszkaniowych stoją przed przykrą koniecznością kolejnego podwyższenia czynszów, prowadzenie odpowiedniej (uzasadnionej i efektywnej) gospodarki zasobami mieszkaniowymi staje się coraz bardziej znaczącym zagadnieniem, tak natury ekonomicznej, jak i społecznej. Wymagać to będzie prowadzenia szczegółowych badań, w celu wyciągnięcia odpowiednich wniosków niezbędnych dla dokonania koniecznych uprawnień w tej dziedzinie.